**不動產權利移轉、使用限制相關法規**

財產交易所得稅 (房地合一新制) 講義

 林秀銘 老師

一、政策目的及施行日之基準

（一）政策目的

1.財政部針對改制前之稅制缺失為：

由於房地交易土地僅課徵土地增值稅、房屋課徵所得稅，稅負偏低。同年度內買賣土地不課徵土地增值稅，亦無所得稅。而不動產業者運用房地價格比，規避所得稅稅負。

2.改革規劃：

目標建立合理透明稅制，抑制短期炒作，調整豪宅稅負，**自住房地**減免稅，長期持有優惠。

**3.立法意旨：**

而以往的「財產交易所得」僅課徵房屋部分，為抑制炒房，落實居住正義，並使社會資源分配合理化，實現「房屋及土地合一、利得實價課稅」，即俗稱「房地合一稅」。

二、課稅對象

（一）施行日之基準

個人及營利事業**自中華民國105年1月1日起交易**，符合下列情形之一者：

1.交易之房屋、土地係**於103年1月1日之次日以後取得**，且**持有期間在2年以內**。

2.交易之房屋、土地係**於105年1月1日以後取得**。（所得§4-4）

（二）課稅範圍與納稅義務人

1.課稅範圍：

(1)交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地。（所得§14-4）

(2)視同房屋交易：

個人於中華民國105年1月1日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權，其交易視同前項之房屋交易。

2.納稅義務人：

 凡有**我國來源所得**之個人或法人，應就其我國來源之所得，依所得稅法規定，課徵綜合所得稅。

三、持有期間之計算與交易日、取得日之認定

（一）持有期間之計算

持有期間之認定是自房地取得之日起算至交易之日止。

出售房屋、土地，財產交易所得歸屬年度之認定，以所有權移轉登記所屬年度為準。

（二）交易日

**(一般情形)：**房屋、土地**交易日**之認定，以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉**登記日為準**。

**(例外情形)：**但有下列情形之一者，依其規定：

1.因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為拍定人領得**權利移轉證書之日**。

2.無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為**訂定買賣契約之日**。

3.以設定地上權方式之房屋使用權，為**權利移轉之日**。

（三）取得日

**(一般情形)：**房屋、土地**取得日**之認定，以所取得之房屋、土地完成所有權移轉**登記日為準**。

**(例外情形)：**但有下列情形之一者，依其規定：

1.**出價取得：**

(1)因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為拍定人領得**權利移轉證書之日**。

(2)無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為**訂定買賣契約之日**。

(3)以設定地上權方式之房屋使用權，為**權利移轉之日**。

2.**非出價取得：**

(1)興建房屋完成後第一次移轉，為**核發使用執照日**。**但無法取得使用執照之房屋，為實際興建完成日**。

(2)因區段徵收領回抵價地，為所有權人**原取得被徵收土地之日**。

(3)經土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地，為所有權人**原取得重劃前土地之日**。

(4)營利事業實施都市更新事業，依權利變換或協議合建取得都市更新後之房屋、土地，為**都市更新事業計畫核定之日**。

(5)營利事業受託辦理土地重劃或個人、營利事業（出資者）以資金參與自辦土地重劃，取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地（抵費地），為**重劃計畫書核定之日**。

(6)配偶之一方依民法第1030條之1規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，為**配偶之他方原取得該房屋、土地之日**。

(7)繼承取得之房屋、土地，為**繼承開始日。**

(8)因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地，為**原取得共有物之日。**

(9)以房屋、土地為信託財產，受託人於信託關係存續中，交易該信託財產，以下列日期認定。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付信託財產與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同：

①受益人如為委託人，為**委託人取得該房屋、土地之**日。

②受益人如為非委託人，或受益人不特定或尚未存在，**為訂定信託契約之日；**信託關係存續中，追加房屋、土地為信託財產者，該追加之房屋、土地，**為追加之日**。

③信託關係存續中，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；受益人由不特定或尚未存在而為確定，**為確定受益人之日**。

(10)信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，嗣受託人交易該信託財產，為受託人取得該房屋、土地之日；該房屋、土地持有期間內，如有變更受益人之情事，**為變更受益人之日**；如有受益人由不特定或尚未存在而為確定，**為確定受益人之日**。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付該房屋、土地與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同。

(11)以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下，為委託人原取得房屋、土地之日。

**（四）特殊持有期間**

1.於繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人**持有期間合併計算**。

2.個人取自其配偶贈與之房屋、土地，得將配偶**持有期間合併計**算。

3.個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，出售該自建或取得之房屋，依規定計算持有期間，得將拆除之自住房屋**持有期間合併計算**，得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。

個人出售自地自建之房屋**或**以自有土地與營利事業合建分屋所取得之房屋，依規定計算房屋持有期間，應**以該土地之持有期間為準**。

四、課稅計算基礎（稅基）

個人依規定計算房屋、土地交易**所得或損失**之計算如下：

（一）**出價取得者**

個人房屋、土地交易所得或損失之計算，以**交易時之成交價額**減除**原始取得成本**，與因**取得、改良及移轉而支付之費用**後之餘額，並減除當次交易依土地稅法規定計算之**土地漲價總數額**後之餘額為所得額。

（二）**繼承或受贈取得者**

以**交易時之成交價額**減除繼承或受贈時之**房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值**，與**因取得、改良及移轉而支付之費用**後之餘額，並減除當次交易依土地稅法規定計算之**土地漲價總數額**後之餘額為所得額。**但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。**

（三）**交易損失**

個人房屋、土地**交易損失，得自交易日以後3年內之房屋、土地交易所得減除之。**（所得§14-4）

（四）**個人除得減除前點規定之成本外，其提示下列證明文件者，亦得包含於成本中減除**

**1.購入支付費用及於房屋、土地所有權移轉登記完成前借款之利息：**

購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用（**如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等**），及於房屋、土地所有權移轉**登記完成前，向金融機構借款之利息**。

**2.增置、改良或修繕費：**

取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且**非2年內所能耗竭之增置、改良或修繕費**。

**3.個人除得按前1.2.規定減除成本外，得再減除依土地稅法施行細則第五十一條規定經主管稽徵機關核准減除之改良土地已支付之下列費用：**

(1)改良土地費用。

(2)工程受益費。

(3)土地重劃負擔總費用。

(4)因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額。

**（五）取得、改良及移轉之費用**

**1. 取得、改良及移轉而支付之費**用，包括交易房屋、土地所支付之必要費用，（如**仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等**），不包括依土地稅法規定繳納之土地增值稅。未提示上開費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額5%者，稽徵機關得按**成交價額5%計算其費用**。

**2,** 取得房屋、土地所有權後，繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等，屬使用期間之相對代價，**不得列為費用減除。**

|  |
| --- |
| **舊制：****第七類：財產交易所得：凡財產及權利因交易而取得之所得：****一、財產或權利原為出價取得者，以交易時之成交價額，減除原始取得之成本，及因取得、改良及移轉該項資產而支付之一切費用後之餘額為所得額。****二、財產或權利原為繼承或贈與而取得者，以交易時之成交價額，減除繼承時或受贈與時該項財產或權利之時價及因取得、改良及移轉該項財產或權利而支付之一切費用後之餘額為所得額。**（所得§14） |

五、一般稅率(依持有期間劃分稅率)

（一）**中華民國境內居住之個人**

1.持有房屋、土地之期間在1年以內者，稅率為**45%**。

2.持有房屋、土地之期間超過1年，未逾2年者，稅率為**35%**。

3.持有房屋、土地之期間超過2年，未逾10年者，稅率為**20%**。

4.持有房屋、土地之期間超過10年者，稅率為**15%**。

（二）**非中華民國境內居住之個人**

1.持有房屋、土地之期間在1年以內者，稅率為**45%**。

2.持有房屋、土地之期間超過1年者，稅率為**35%。**（所得§14-4）

|  |
| --- |
| ※補充說明(一)居住者：中華民國境內居住之個人，指左列兩種：1.在中華民國境內有住所，並經常居住中華民國境內者。2.在中華民國境內無住所，而於一課稅年度內在中華民國境內居留合計滿183天者。(二) 非居住者：本法稱非中華民國境內居住之個人，係指前項規定以外之個人。（所得§7） |

**（三）國內法人課稅規定**

**1. 稅基及稅率：**

(1)營利事業當年度之房屋、土地交易所得額，減除依土地稅法規定計算之土

地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅，餘額為負數者，以零

計算；其交易所得額為負者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土

地漲價總數額。

前項房屋、土地交易所得額，指收入減除相關成本、費用或損失後之餘額

。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。（所得§24-5）

(2)總機構在境內者稅率為17%。

**2. 營虧互抵：**

以往年度營業之虧損，不得列入本年度計算。但公司組織之營利事業，會

計帳冊簿據完備，虧損及申報扣除年度均使用第七十七條所稱藍色申報書

或經會計師查核簽證，並如期申報者，**得將經該管稽徵機關核定之前十年**

**內各期虧損，自本年純益額中扣除後，再行核課**。（所得§39）

**（四）境外法人課稅規定**

營利事業之總機構在中華民國境外，交易中華民國境內之房屋、土地，其

交易所得額，按下列規定稅率分開計算應納稅額，其在中華民國境內有固

定營業場所者，由固定營業場所合併報繳；其在中華民國境內無固定營業

場所者，由營業代理人或其委託之代理人代為申報納稅：

1.持有房屋、土地之期間在1年以內者，稅率為**45%**。

2.持有房屋、土地之期間超過1年者，稅率為**35%**。

營利事業之總機構在中華民國境外，交易其直接或間接持有股份或資本總

額過半數之中華民國境外公司之股權，該股權之價值百分之五十以上係由

中華民國境內之房屋、土地所構成，其股權交易所得額，按前項規定之稅

率及申報方式納稅。（所得§24-5）

六、符合自住條件之免納所得額與其他免納情形

（一）**自住免納所得稅有下列情形之一者，免納所得稅額，免稅部分，計算之餘額不超過四百萬元為限**

個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之**自住房屋、土地**：

1.個人或其配偶、未成年子女**辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年**。

2.交易**前6年內，無出租、供營業或執行業務使用**。

3.個人與其配偶及未成年子女於**交易前6年內未曾適用本款規定**。

**符合規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為10%。**（所得§4-5）

（二）**其他免納情形**

1.符合農業發展條例第37條及第38條之1規定**得申請不課徵土地增值稅之土地**。

2.**被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。**

3.尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之**公共設施保留地**。（所得§4-5）

|  |
| --- |
| ※**立法意旨：**為保障自住需求，落實居住正義，規定符合自住條件定額免稅、超額減徵；另外為配合農業政策、鼓勵民間配合政府基於政策目的推動之土地開發及徵收政策及尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公設施保留地，亦免納所得稅。 |

七、自住房地重購退稅

（一）先賣後買退稅

個人出售自住房屋、土地依第14條之5規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算2年內，重購自住房屋、土地者，得於重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算5年內，申請按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計算退還。

（二）先買後賣扣抵

個人於先購買自住房屋、土地後，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算2年內，出售其他自住房屋、土地者，於依規定申報時，得按前項規定之比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。

（三）退稅額度

1.重購價額∕出售價額＝A，且A ≥ 1

應退還稅額＝出售房地已繳納稅額

2.重購價額∕出售價額＝A，且A＜1

應退還稅額＝出售房地已繳納稅額×A

重購價額超過出售價額者，可全額退稅；重購價額低於出售價額者，也可以比例退稅。

（四）戶籍及使用限制

自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用。

（五）以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。

（六）追繳規定

重購之自住房屋、土地，於重購後5年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。（所得§14-8）

|  |
| --- |
| ※補充說明(一) 2年內除了「小換大」（購買總價超過就房地出售總價），可全額退稅；「大換小」也可以比例退稅。※**立法意旨：****為配合高齡化社會來臨及節稅規劃需求，老年人賣高價屋換購地價屋亦可比例退稅，以符合公平。**但5年內不得移轉或改作其他用途如：出租、營業使用，否則會被追繳。**(二) 而新、舊制之重購退稅規定主要差異如下：****1.舊制：**納稅義務人出售並重購自用住宅房屋者，其重購價額超過原出售價額者，其所繳納該財產交易所得部分之綜合所得稅額，得申請自其應納綜合所得稅額中扣抵或退還。（所得稅法第17條之2）**2.新制：**個人出售並重購自住房屋、土地者，得申請按重購價額占出售價額之比例，退還其依所得稅法第14條之5規定繳納之稅額。（所得稅法第14條之8） |

八、**例外課稅** (防錯殺)

（一）因財政部公告之**調職、非自願離職或其他非自願性因素**，交易持有期間在2年以下之房屋、土地者，**稅率為20%。**

（二）個人**以自有土地與營利事業合作興建房屋**，自土地取得之日起算2年內完成並銷售該房屋、土地者，**稅率為20%**。（所得§14-4）

|  |
| --- |
| ※立法意旨：**為免民眾因非非自願性理由有換屋需求及民眾亦有興建房屋或合建分屋銷售之情形，為免房地合一實施後有殃及無辜之嫌，故減少持有期間在二年以下之例外情形，稅率由原來之45%及35%稅率調降為20%** |

九、納稅及申報

（一）**納稅申報期間（分離課稅制）**

個人有交易所得或損失，除免辦理申報情形外，不論有無應納稅額，應於房屋、土地完成所有權**移轉登記日之次日或第4條之4第2項所定房屋使用權交易日之次日起算30日內**自行填具**申報書**，**檢附契約書影本**及其他有關文件，向該管稽徵機關辦理**申報**；其有**應納稅額者**，**應一併檢附繳納收據**。（所得§14-5）

|  |
| --- |
| ※補充說明：**所謂分離課稅，係指單獨計算出售房地所得，適用房地合一稅率，與所得稅法第14條所列之個人綜合所得總額分離課稅，分別申報。** |

（二）**未申報或申報偏低之核定**

1.個人未依規定申報或申報之成交價額較時價偏低而無正當理由者，稽徵機關**得依時價或查得資料，核定其成交價額**。

2.個人未提示原始取得成本之證明文件者，稽徵機關**得依查得資料核定其成本**，**無查得資料，得依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後，核定其成本。**

3.個人**未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機關得按成交價額百分之五計算其費用**。（所得§14-6）

（三）調查核定

1.個人未依第十四條之五規定期限辦理申報者，稽徵機關得依前條規定核定所得額及應納稅額，通知其依限繳納。

2.稽徵機關接到個人依第十四條之五規定申報之申報書後之調查核定，準用第八十條第一項規定。（所得§14-7）

十、申報地

（一）居住者

個人依規定辦理申報，應向其申報時**戶籍所在地**之稽徵機關辦理。

（二）非居住者

但非中華民國境內居住之個人，應向**房屋、土地所在地**稽徵機關申報。

交易之房屋、土地為信託財產者，除受益人為營利事業外，得**由受託人依規定向該管稽徵機關辦理申報納稅。**

十一、罰則

（一）**未依限辦理申報**

個人違反第14條之5規定，未依限辦理申報，處**三千元以上三萬元以**下罰鍰。

（二）**漏報及短報**

個人已依本法規定辦理房屋、土地交易所得申報，而有漏報或短報情事，處以**所漏稅額二倍以下**之罰鍰。

（三）**故意逃漏稅額**

個人未依本法規定自行辦理房屋、土地交易所得申報，**除依法核定補徵應納稅額外，應按補徵稅額處三倍以下**之罰鍰。（所得§108-2）

（四）**參酌下列時價資料認定其成交價額**

個人未依規定申報交易所得、未依實際成交價額申報或未提供實際成交價額之證明文件者，除稽徵機關已查得交易時之實際成交價額外，應參酌下列時價資料認定其成交價額：

1.金融機構貸款評定之價格。

2.不動產估價師之估價資料。

3.大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。

4.法院拍賣或國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。

5.報章雜誌所載市場價格。

6.其他具參考性之時價資料。

時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。（申報作業要點）

十二、收入用途

扣除由中央統籌分配予地方之餘額，循預算程序用於**住宅政策及長期照顧服務支出**。（所得§125-2）

增加之稅收用於**照顧青年、弱勢者及老年人**，有助縮減貧富差距。